

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (宝塚 -6), 都道府県 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第1), 氏名 (長谷川 由紀), 不動産鑑定士 (印), 宝塚 -6

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (11,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (117,000 円 / ㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (平成29年 1月 1日), (4)鑑定評価日 (平成29年 1月11日), (6)路線価 (路線価又は倍率), (2)実地調査日 (平成28年12月 6日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 rows: (1)標準地 (宝塚市安倉北2丁目1917番2), (2)近隣地域 (東 60m, 西 40m, 南 30m, 北 40m), (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の個別的要因 (方位 二方路 台形), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 117,000 円 / ㎡), (6)市場の特性 (同一需給圏は、JR福知山線及び阪急宝塚・今津線沿線), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table (8) 前年公示価格等からの検討: 前年標準地番号 [宝塚 -20], 前年代表標準地等の価格 [149,000 円 / ㎡], 標準化補正 (100.0), 地域要因の比較 (100), 個別的要因の比較 (100), 対象標準地の規準価格 (117,000), 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 +4.0, 交通・接近 +3.0, 環境 +19.0, 行政 0.0, その他 0.0)

標準地 番号	宝塚 -6	都道府県	兵庫県	所属 分科会名	兵庫第 1	氏名	不動産鑑定士 海野 雅由	印
-----------	-------	------	-----	------------	-------	----	--------------	---

鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成29年 1月 1日	(4)鑑定評価日	平成29年 1月13日	(6)路線価	[平成28年 1月]	円 / ㎡	
(2)実地調査日	平成28年12月20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別 個別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)標準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宝塚市安倉北2丁目1917番2 「安倉北2-14-2-5」				地積 (㎡)	(100)	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	台形 1:1	住宅 W2	中小規模の一般住宅が多い既存住宅地域	南東4.3m私道、背面道	水道、ガス、下水	中山寺 2km	(その他) (60,172)	
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 40 m、南 30 m、北 40 m		標準の使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 10 m、規模 100㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4.3 m私道	交通施設	中山寺駅南方 2km	法令規制 1 中専 (60,172)
	地域要因の将来予測	中小規模の多い既存住宅地域で、地域要因に格別の変化がないので、今後も同様の住環境を維持すると予測する。地価は今後も横ばい傾向が続くと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象標準地の個別的要因	方位	+2.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	115,000 円 / ㎡			台形	0.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡			二方路	0.0	
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は主にJR福知山線及び阪急今津線・宝塚線沿線の住宅地域で、概ね宝塚市及び周辺市の圏域である。需要者の中心は宝塚市及び周辺市居住の一次取得者である。一定の需要があるため需給が均衡しており、価格は横ばい傾向である。需要の中心となる価格帯は土地で総額1000万円～1300万円程度、新築戸建住宅で総額2500万円～2800万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の一般住宅が多い既存住宅地域で、自用目的での取引が大部分を占める。地積が小さく、経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅が建てられないと判断されるため、収益還元法の適用は断念した。当該地域は取引価格を価格決定の指標にする地域と認められるので、規範性のある取引事例より求めた比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)前年公示価格等からの検討	■代表標準地 □標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳
	前年標準地番号 [宝塚 -20]		[100.0]	100	100	[102.0]	115,000	
	[前年代表標準地等の価格] 149,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[129.6]	100		街路 0.0
	-1対象標準地の検討 □継続 ■新規 前年標準地の価格 円 / ㎡		価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 宝塚市の人口は近年概ね横ばい傾向が続いている。駅近の利便性を有する住宅地域等の需要は堅調であるが、山手住宅地域の需要は弱含みである。				交通・接近 0.0
-2標準地が共通地点(指定基準地と同一地点)である場合の検討 □指定基準地 □基準地 指定基準地等番号 []		[地域要因] 中小規模の一般住宅が多い既存住宅地域で、需給が均衡しているため地価は横ばい傾向である。				画地 +2.0	行政 0.0	
[前年指定基準地等の価格(半年間)] 円 / ㎡		[個別的要因] 個別的要因に変化はない。				その他 0.0	地域要因の比較	
変動率	年間 %	半年間 (指定基準地等) %						街路 +4.0
								交通・接近 +3.0
								環境 +21.0
								行政 0.0
								その他 0.0